

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Betr.: Bebauungsplan Nr. 35 „Erweiterung Lebensmittelmarkt Kirchdorf“

Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 13.12.2021 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 „Erweiterung Lebensmittelmarkt Kirchdorf“ sowie den dazugehörigen Entwurf der Begründung gebilligt und für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Zum Zwecke der **Öffentlichkeitsbeteiligung** liegt der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 mit dem dazugehörigen Entwurf der Begründung (inkl. Umweltbericht) sowie den örtlichen Bauvorschriften in der Zeit

vom 11.01.2022 bis zum 15.02.2022

im FB IV Bau und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Insel Poel OT Kirchdorf, öffentlich für jede Person zur Einsicht aus. Die Planunterlagen sind zusätzlich in dem o. g. Auslegungszeitraum auf der Internetseite des Amtes unter www.ostseebad-insel-poel.de einsehbar.

Aufgrund der aktuell bestehenden Infektionsschutzmaßnahmen ist die öffentliche Einsicht nur nach vorheriger **telefonischer Terminvereinbarung** möglich. Dadurch wird gewährleistet, dass die Einsichtnahme in die Planunterlagen in einem separaten Raum und von nur einer Person zurzeit erfolgt. Zusätzlich können Fragen zeitnah an den FB IV Bau und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel gestellt werden.

**FB IV Bau und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Insel Poel OT Kirchdorf
Tel.: 038425 4281 0**

Sollten im Zeitraum der Auslegung weitere Infektionsschutzmaßnahmen erlassen werden, die eine Einsichtnahme behindern oder verhindern, wird die Auslegung um einen angemessenen Zeitraum verlängert oder ggf. zu einem anderen Zeitpunkt nachgeholt werden.

Des Weiteren macht die Gemeinde bekannt, dass folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind:

- Umweltbericht als Bestandteil der Begründung
- Schalltechnische Untersuchung
- Geotechnischer Untersuchungsbericht
- Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 18.05.2021
- Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 18.05.2021
- Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 07.05.2021
- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie vom 19.05.2021
- Stellungnahme des Landesforstamtes vom 17.05.2021

Umweltbericht als Bestandteil der Begründung

Schutzgut Mensch

Bezüglich des Lärmschutzes wurde ein Fachgutachten in Auftrag gegeben. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen aus dem Fachgutachten sind gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gegeben.

Schutzgut Tiere

Die erarbeitete artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgte in Form einer Potentialabschätzung und einer Begehung des Plangebietes. An der Nord-, Ost- und Südseite des Lebensmittelmarktes sind insgesamt neun Mehlschwalbennester vorhanden, inklusive der dafür vorgesehenen Kotbretter. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass mit Beachtung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Schutzgut Boden/Wasser

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die bereits anthropogen beeinträchtigte Ortslage verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Schutzgut Fläche

Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes kommt es zu einem geringfügigen zusätzlichen Flächenverbrauch. Die Höhe des Eingriffs durch die Versiegelung sowie der dafür zu treffende Ausgleich werden im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bilanziert.

Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der Lage des Plangebietes wird nicht von erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft ausgegangen.

Schutzgut Landschaft

Der Lebensmittelmarkt wird an bestehender Stelle innerhalb der Ortslage Kirchdorf erweitert. Aus diesem Grund verändert sich das Landschaftsbild nur geringfügig.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmale.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung. Die Insel Poel ist mit Ausnahme der Siedlungsflächen als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) ausgewiesen. Die Küstenbereiche unterliegen einem Schutzstatus als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB-ehemals FFH-Gebiet). In Bezug auf das Plangebiet lassen sich folgenden Aussagen treffen:

- GGB DE 1934- Gebiet „Wismarbucht“ (in ca. 700 m Entfernung)
- Vogelschutzgebiet DE 1934- 401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (in ca.70 m Entfernung)

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sowie nach Einschätzung der Lage des Plangebietes ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der aufgeführten Schutzgebiete auszugehen.

Gesetzlich geschützte Biotop

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotop vorhanden. Mittelbare Beeinträchtigungen auf geschützte Biotop werden ausgeschlossen.

Waldbelange

Innerhalb des Plangebietes bzw. des relevanten Umfeldes sind keine Waldflächen vorhanden.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des gemäß § 29 NatSchAG M-V geschützten 150 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifens zur Kirchsee.

Geschützte Bäume

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume vorhanden. Es befindet sich ein Baum im Geltungsbereich, der gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel geschützt ist. Ein entsprechender Antrag zur Fällung dieses Baumes wird bei der Gemeinde eingereicht.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Es werden Biotopbeseitigungen bzw. Biotopveränderungen sowie der zusätzliche Versiegelungsanteil gemäß der festgesetzten Grundflächenzahlen berücksichtigt. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt über den Kauf von Ökopunkten bei dem Ökokonto „NWM- 024 Naturwald Farpen“.

Schalltechnische Untersuchung

In der Schalltechnischen Untersuchung werden die zu erwartenden Geräuschimmissionen eines Lebensmittelmarktes ermittelt und beurteilt. Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft werden fünf Immissionsorte an den nächstgelegenen Wohnnutzungen betrachtet. Es werden Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen gegeben, die dazu geeignet sind, die jeweiligen Orientierungswerte an den Immissionsorten einzuhalten.

Geotechnischer Untersuchungsbericht

Es liegen Ergebnisse zu den Baugrundverhältnissen und den Grundwasserverhältnissen vor. Eine orientierende Altlastenvoruntersuchung war unauffällig. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 18.05.2021

Das Amt für Raumordnung erkennt die städtebauliche Atypik des Standortes an und bestätigt damit die landesplanerische Zustimmung.

Landkreis Nordwestmecklenburg vom 26.02.2020

Untere Naturschutzbehörde (uNB)

Es werden Korrekturen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gegeben. Zudem fanden Hinweise zum Baumschutz (gemäß § 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) und Baumschutzkompensationserlass M-V in der Stellungnahme Berücksichtigung. Es wird bestätigt, dass kein Europäisches Vogelschutzgebiet und kein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop von der Planung betroffen ist. Die uNB gibt in ihrer Stellungnahme ebenfalls allgemeine Informationen zum Artenschutz (gemäß § 44 BNatSchG).

Untere Wasserbehörde

Es besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in das vorhandene Leitungssystem. Es bestehen keine wasserrechtlichen Bedenken.

Untere Abfallbehörde

Es werden einige Hinweise zum Umgang mit Bodenaushubmaterial, gewerblichen Abfällen und zum Rückbau bestehender Gebäude gegeben.

Untere Bodenschutzbehörde

Auf möglicherweise im Umfeld des Plangebietes befindliche organische Schichten wird hingewiesen. Altlasten sind in dem Plangebiet nicht bekannt. Auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird hingewiesen.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) vom 07.05.2021

Das StALU WM verweist auf die angrenzenden Natura 2000-Gebiete und die gesetzlichen und fachlichen Grundlagen für die Durchführung von Verträglichkeitsprüfungen.

Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie vom 19.05.2021

Die Erarbeitung eines Fachgutachtens zum Immissionsschutz wird begrüßt. Es wird ein Hinweis auf die in einem Fachgutachten zum Immissionsschutz zu berücksichtigende Nachtanlieferung gegeben.

Landesforstamt vom 17.05.2021

Das Landesforstamt teilt mit, dass von dem Vorhaben keine forstrechtlichen Belange betroffen sind und daher das Einvernehmen erteilt wird.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB können von jeder Person Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Im Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht auch die Möglichkeit der Erörterung. Die Gemeinde weist darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die öffentliche Auslegung wird hiermit bekannt gemacht.

Kirchdorf, den 01.01.2022

Gabriele Richter, Bürgermeisterin

Anlage: Übersichtsplan

